

## Tolle Neubauwohnung / Ordination im Stadtzentrum



Essen-Wohnen

**Objektnummer: 3828\_419**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4210 Gallneukirchen                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2019                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                                      |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 6,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 359.000,00 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |
|                                      | 3.00 %                                 |

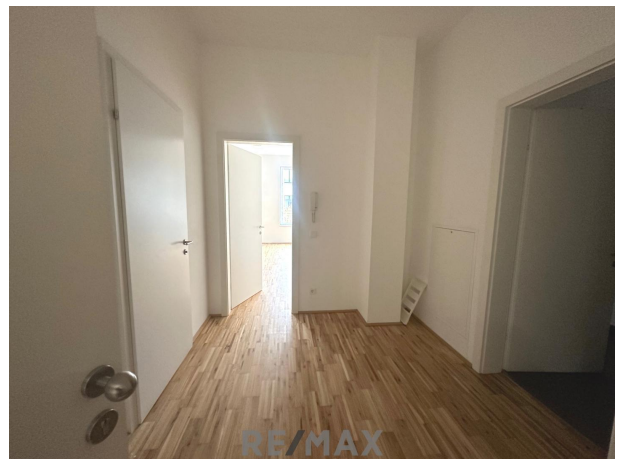
## Ihr Ansprechpartner



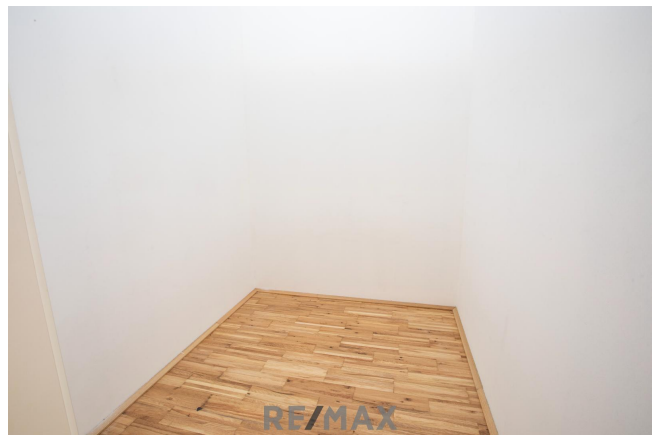
**Bettina Krammer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen

H +43 664 38 68 215







## Objektbeschreibung

Tolle 3-Zimmer Neubauwohnung im Herzen von Gallneukirchen - auch als Ordination geeignet! Diese ansprechende Stadtwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Zentrum von Gallneukirchen im Projekt ONE und überzeugt durch ihre die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Umgebung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Alltagswege sowohl öffentlich als auch mit dem Auto. Finden Sie wohltuende Ruhe und Entspannung in der grünen Umgebung, die zu ausgedehnten Spaziergängen an der Gussen einlädt. Eine perfekte Lage mit allen Annehmlichkeiten der Infrastruktur im Zentrum aber in schöner und naturnaher Umgebung! Die Wohnung bietet eine tolle Raumaufteilung und besticht durch helle großzügige Räume mit fließendem Übergang. Daher auch ideal geeignet für eine komfortable, barrierefreie Nutzung. Über den großzügigen Vorraum gelangt man in das barrierefreie Bad mit Doppelwaschtisch und geräumiger Walk-in Dusche, das separate Gäste WC und einen Abstellraum. Der lichtdurchflutete Wohn/Essbereich ist bereits mit einer geschmackvollen Küche ausgestattet, von hier aus sind das helle Schlafzimmer mit Schrankraum und ein weiteres Kinder/Arbeitszimmer zentral begehbar. Die moderne Wohnung besticht mit einer sehr hochwertigen Ausstattung wie schönen Parkettböden und großzügigen Fensterelementen. Jalousien in allen Räumen sorgen für die ideale Beschattung. Die extra hohe Raumhöhe mit großzügiger Verglasung sowie hohe Innentüren erzeugen ein modernes, gediegenes Ambiente. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden, ein weiterer Stellplatz kann zudem angemietet werden. RAUMAUFTEILUNG: \* ca. 8,99 m<sup>2</sup> Eingangsbereich \* ca. 28,04 m<sup>2</sup> offener Wohnbereich (mit Einbauküche) \* ca. 10,10 m<sup>2</sup> Schlafzimmer \* ca. 7,19 m<sup>2</sup> Schrankraum \* ca. 11,93 m<sup>2</sup> Kinderzimmer \* ca. 7,87 m<sup>2</sup> Badezimmer \* ca. 2,43 m<sup>2</sup> WC \* ca. 3,11 m<sup>2</sup> Abstellraum BILDUNG UND SOZIALES: \* Kindergarten 350 m \* Volksschule 350 m \* Mittelschule 500 m \* Ärzte 50 m sowie Ärztezentrum 500 m \* Apotheke 450 m \* Bank 50 m \* Bäcker 50 m \* Supermarkt 50 m \* Restaurant 50 m UMGEBUNG: \* Busverbindung 180 m \* Autobahnanschluss 1,6 km \* Linz Bahnhof 15 km \* Linz Hauptplatz 14 km Gerne kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Besichtigungstermine unter + 43 664 38 68 215, Frau Bettina Krammer! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 6.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:  
Faktor Gesamte 0.68  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A  
esamtenergieeffi  
zienz: